

REITレポート

アジアリート市場動向と見通し (2021年5月号)

アジアリート市場 (シンガポール・香港・マレーシア) の動向

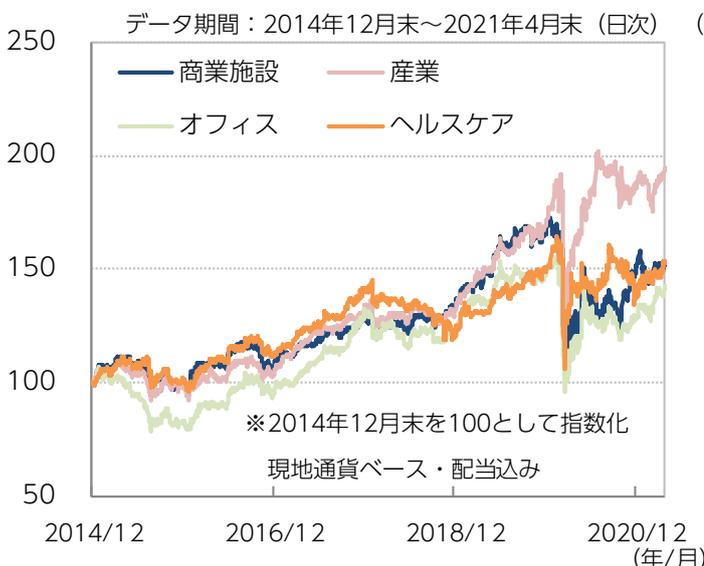
- ▶ 4月のアジアリート市場(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、シンガポールと香港が上昇、マレーシアはほぼ変わらずとなりました。シンガポールは、同国金融管理局 (MAS、中央銀行) が金融政策の緩和姿勢維持を決定したことや、2月の小売り売上高が前年同月比5.3%増と、25ヵ月ぶりにプラスに転じたこと等が好感され、2.0%上昇しました。4月の同指数は、日次ベースで2020年2月の史上最高値まであと約6%となりました。香港は、新型コロナウイルス感染の落ち着きで飲食店の営業規制が緩和され、商業施設リートの業績回復期待が高まったこと等を材料に3.5%上昇しました。マレーシアは、4月中旬頃を境に新型コロナウイルスの感染が再拡大し、活動制限令が延長されたこと等が重荷となり、ほぼ横ばいで引けました【図表1、2、8】。
- ▶ 4月のシンガポールリートの主要4セクター(現地通貨ベース、配当込み) (前月末比) は、2ヵ月連続ですべて上昇しました。その幅が最も大きかったのがヘルスケアセクターで、4.6%上昇しました【図表3】。
- ▶ 4月末の時価総額は前月末比2.7%増加しました【図表4】。

図表1：アジアリート市場の推移 (現地通貨ベース)



※各国リートはS & P各国リート指数を使用 (いずれも配当込み)

図表3：シンガポールリートのセクター別推移



図表2：アジアリート市場のパフォーマンス

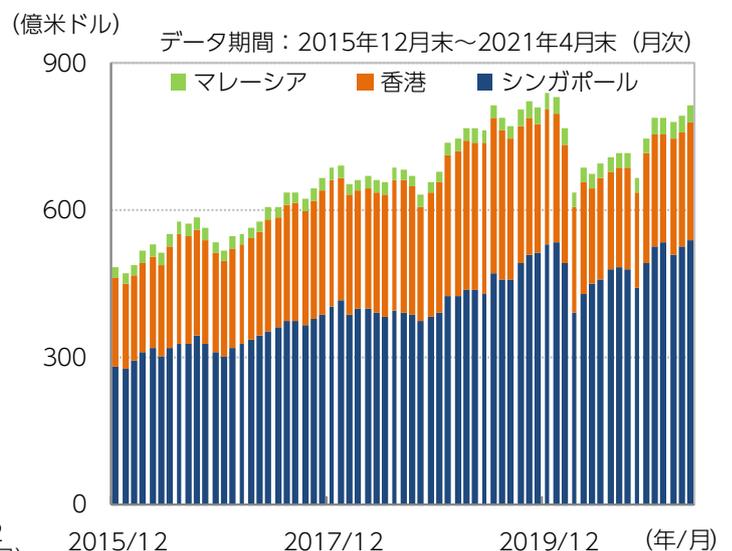
【現地通貨ベース・配当込み (2021年4月)】

| | 当月 | 年初来 |
|--------|------|-------|
| シンガポール | 2.0% | 4.2% |
| 香港 | 3.5% | 4.7% |
| マレーシア | 0.0% | -0.5% |

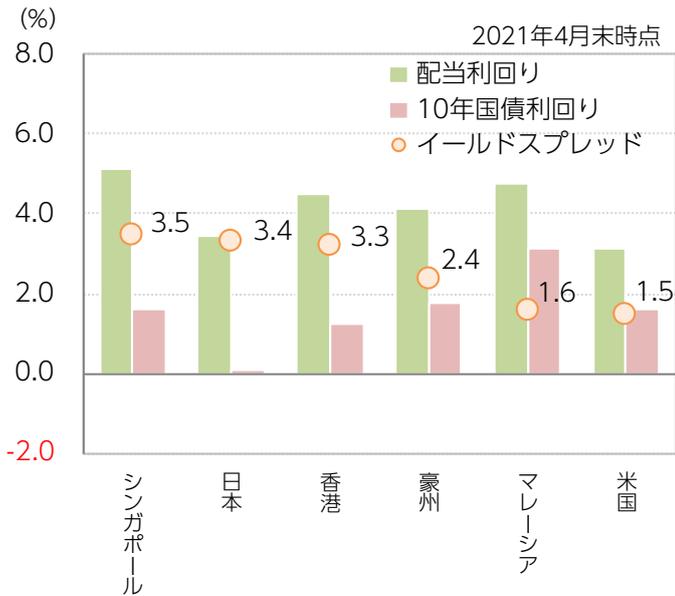
(参考) 【円ベース・配当込み (2021年4月)】

| | 当月 | 年初来 |
|--------|------|-------|
| シンガポール | 1.9% | 9.6% |
| 香港 | 2.5% | 10.7% |
| マレーシア | 0.2% | 3.4% |

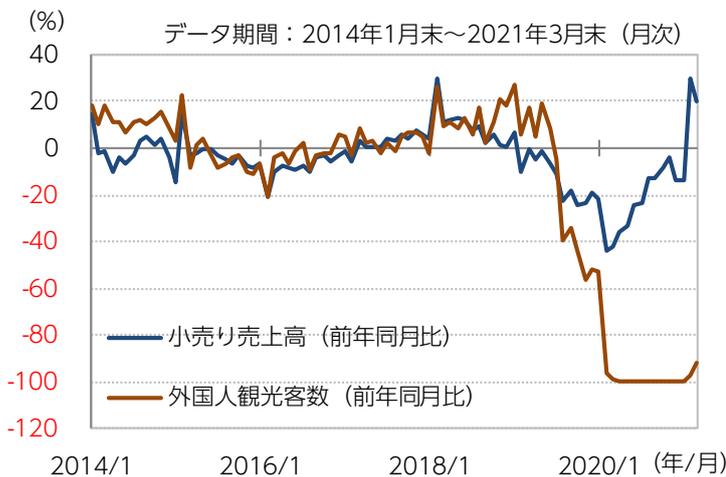
図表4：時価総額(浮動株ベース) の推移



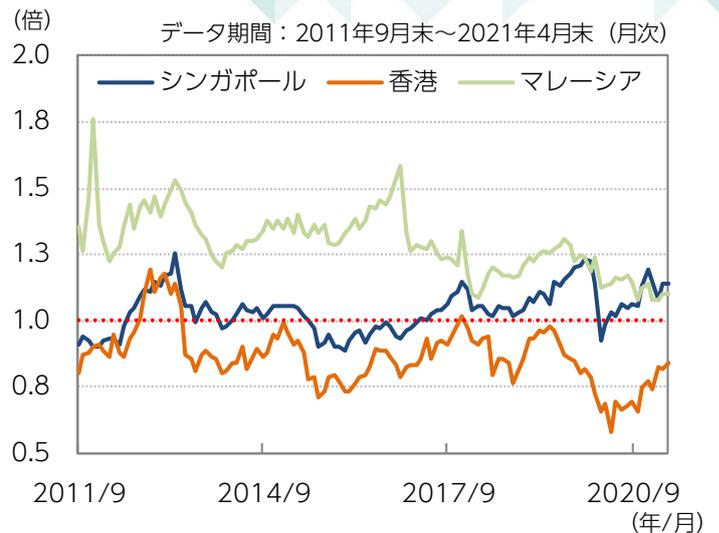
図表5：主要国リートのイールドスプレッド



図表7：香港の小売り売上高や外国人観光客数

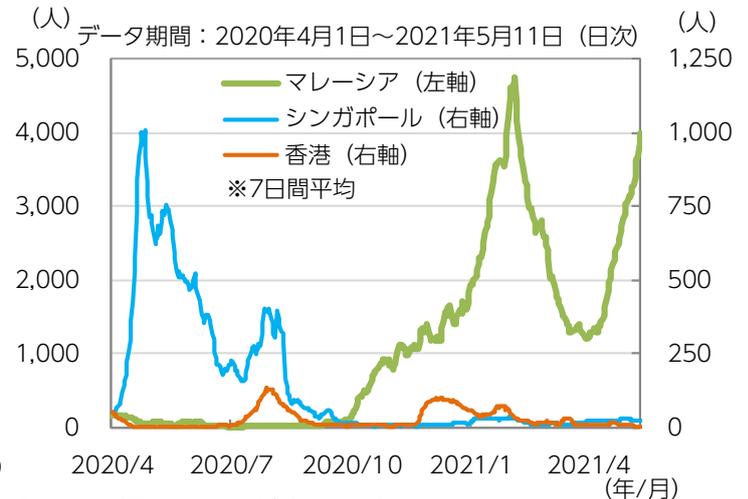


図表6：アジアリートのPBR (※) 推移



(※) 株価純資産倍率 (株価/純資産)：一般的に、1倍割れは株価が割安な水準にあるとされる

図表8：新型コロナウイルス1日当り新規感染者数



出所) 図表5、7、8はブルームバーグ、図表6はS & Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

今後の見通しについて

- 5月のアジアリートは、以下の要因等により、シンガポールと香港は続伸する一方、マレーシアは軟調な展開になるものと見ています。尚、インフレ懸念の高まり等を背景に米10年国債金利が上昇の勢いを強める場合は、その影響が波及し、3市場とも値動きの荒い展開になるものと思われます。
- ・ シンガポール：3月の小売り売上高が前年同月比6.2%増と約2年ぶりの上げ幅となり、4月の製造業PMI (購買担当者景気指数) が2年4カ月ぶりの高水準となる等、景気回復の動きが続いています。保健省は5月11日、45歳未満へのワクチン接種を当初予定から前倒しし、5月後半にも開始すると発表しました。ワクチンの接種普及で景気回復が勢いを増すと期待が高まる可能性があり、シンガポールリートの支援材料となりそうです。
- ・ 香港：4月28日、個人消費喚起のための電子商品券の支給等を含む1,200億香港ドル (約1.7兆円) 規模の2021年度 (21年4月～22年3月) 予算が成立し、商業施設リートの業績回復期待が高まると思われること、証券先物委員会 (SFC) が5月10日、リート等を対象とする資金支援策を発表したこと等が好感されるものと思われます
- ・ マレーシア：新型コロナウイルス感染の再拡大【図表8】を受け、マレーシア政府は5月10日、全域を対象に、州間・地区間移動の原則禁止を含む厳格な活動制限令を発出しました。経済活動の停滞で、景気回復が遅れる可能性があり、マレーシアリートの重荷となりそうです。

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

コールセンター 0120-762-506
9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>